

2006254743-130

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
25-10-2015
פ' ה' צ' י' 20616
תכנית מס' 20616/ג

תקנונים 8 עילבון - משהבש-להפקדה מחודשת-אוקטובר 1-2015

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20616
עילבון שכונה מזרחית

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הפקדת תכנית מס' 20616 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.3.13 לחסיד את התוכנית תאריך: _____ יו"ר הועדה המחוזית: _____
	הודעה על הפקדת תכנית מס' 20616 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום: _____

1. זיהוי וסיווג התוכנית

עילבון- שכונה מזרחית	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20616/ג	מספר התוכנית	
155.933 דונם		1.2 שטח התוכנית
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
10.2015	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות**1.5 מקום התוכנית**

גליל מזרחי	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
238,500	קואורדינטה X	
749,000	קואורדינטה Y	
מזרחית לשוב עילבון		1.5.2 תיאור מקום
מ. מקומית עילבון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
כנרת	נפה	
עילבון	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
מזרחית	שכונה	
-	רחוב	
-	מספר בית	

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15424	מוסדר	חלק	43-45	26,39-42,46-49,51-53
15412	מוסדר	חלק	-	56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/8925	מתקן הנדסי ודרך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות	אישור ע"פ תמ"א	שימור משאבי מים רגישות נופית סביבתית גבוהה. אגן היקוות הכנרת.	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	אישור ע"פ תמ"א	מרקם שמור משולב, שמורות וגנים, שטח בנוי, ישוב מיוחד. ע"פ החלטת ולנת"ע לאחר שינוי יעוד של כ-50 דונם משטח שמורות וגנים לאומיים ליעודים מגורים א' ודרך בהתאם לסעיף 9.7.4 בהוראות תמ"א 35.	5474	27.12.2005
תמ"א 34 שינוי ב'4 – משולבת למשק המים-איגום מים עליונים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה.	5704	16.08.2007
תמ"א 34 שינוי ב'5 –	כפיפות	קו מים קיים ומאושר באיכות מי שתיה.	5931	16.03.2009
ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט יעודי קרקע	אישור ע"פ תמ"מ	ישוב כפרי. שטח חקלאי, שמורת טבע. ע"פ החלטת ולנת"ע לאחר תכנית להרחבת ישוב המוקף בשטח מוגן מפיתוח, בהתאם לסעיף 5.1 (4) (ד) בהוראות תמ"מ 9/2.	5696	30.07.2007
ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח	אישור ע"פ תמ"מ	שטח מוגן מפיתוח, שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוה למשקעים.	5696	30.07.2007
תמ"א 13 רצועה עורפית + תמ"א 13 שינוי 9.	כפיפות	ישוב חקלאי, נבי"ט, שמורת נוף, קו רקיע וצורת נוף לשימור, אתר היסטורי/ארכי.	2760	5.11.1981
ג/5516	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5516 ממשיכות לחול.	4405	01.05.1996
ג/7419	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7419 ממשיכות לחול.	4789	29.07.1999
ג/8925	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/8925 ממשיכות לחול.	4731	24.02.1999

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	פברואר 2006	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	פברואר 2006	-	30	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	פברואר 2006	1	-	1:500, 1:1250	מנחה	נספח בינוי + התכנים
-	ועדה מחוזית	גיסאן עבד אלחי	פברואר 2006	3	-	1:1000, 1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
-	ועדה מחוזית	היסוד להנדסה	פברואר 2006	3	-	1:1000 1:100	מנחה	נספח כבישים
-	ועדה מחוזית	היסוד להנדסה	פברואר 2006	1	-	1:1000	מנחה	נספח ניקוז
-	ועדה מחוזית	יהודית גרמי	פברואר 2006	4	13	1:250, 1:1250	מנחה	נספח נוף
-	ועדה מחוזית	אברהם אבו תיאה	מרץ 2013	2	6	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
-	ועדה מחוזית	חיים גלנצר- שמאי	אוגוסט 2014	-	16	-	מחייב	טבלת הקצאה ואיוון
-	ועדה מחוזית	יהודית גרמי	יולי 2012	2	-	1:500	מנחה	נספח עצים בוגרים
-	ועדה מחוזית	טריג מודדים	אוגוסט 2013	1	3	1:1250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לש עסקים רחוב המלאכה 3 נצרת עילית	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	מחוז צפון	-	-	-	-	04-6088222	-	04-6088233	michalo@moch.gov.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	מחוז צפון	-	-	-	לש עסקים רחוב המלאכה 3 נצרת עילית	04-6088222	-	04-6088233	michalo@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים - רכיש	-	-	-	רשות מקרקעי ישראל	רח' תרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211	-	04-6453273	tzafontichun@muni.gov.il
בעלים אחרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אבישי טאוב	006847214	17408	512073966	כרזים - ד.ג. חבל כרזים	04-6934977	0523-494950	04-6938468	a-taub@barak.net.il
מודד	אלדד פנקס	038358883	1260	טריג מידע מרחבי בע"מ 51356785	קיבוץ חורשים ת.ד. 131 ד.ג. השרון התחתון	073-2692222	050-3120205	073-2692200	eldad@trig-geo.com
כנישים	היסוד להנדסה	20497178	9803	511358624	לבוטין 23 חיפה 33303	04-8510371	050-5245389	04-8523877	abuzarad@netvision.net.il
תנועה	גיסאן עבד אחי	058962671	39752	512981267	יפ"ר 48 טירה	09-7935920	050-8372845	09-7932012	office@engteam.co.il
מים ביוב	אברהם אבו-תיאה	052540390	25051	-	ת.ד. 9537 נצרת	04-6551217	-	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
פיתוח	אדריכלות נוף גרמי יהודית	05362249	00039508	512139593	יודפת ד.ג. משגב 20180	04-9800485	052-5355436	04-9800335	Garmi_j@netvision.net.il
שמאי	חיים גלוצר	-	-	-	-	03-6822128	054-4236841	03-6822125	shamaui@zahav.net.il

12/10/2015

עמוד 5 מתוך 30

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

2.1.1 תכנית מפורטת לשכונה מזרחית בעילבון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת יעוד קרקע למגורים, מגורים ומסחר, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים בשכונה המוצעת, קביעת מערכת דרכים שתשרת את השכונה.
- 2.2.2 איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית למעט תא שטח 801.
- 2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח ולמתן היתרי בניה.
- 2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות והגדרת זכויות בניה למגורים, למסחר, למבני ציבור ולשצ"פ.
- 2.2.5 קבלת אישור הולדת"ע לשינוי יעוד שטח של כ-50 דונם שהוגדר בתמ"א 35 כשטח שמורות וגנים לאומיים עבור פיתוח השכונה.
- 2.2.6 קבלת אישור הולדת"ע להרחבת היישוב בהתאם לסעי' 5.1 (4) (ד) בתמ"א 9/2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 155.933 דונם					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	1,262	+ 59,338	60,600	
	מס' יחיד	8	+ 396	404	
מסחר	מ"ר	-	+ 960	960	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	543	+7,007	7,550	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
שורת יער	קו מים	תחום איחוד וחלוקה	מבנה להריסה		
500,510,514-522 524-562,597-601		500-613	805,536 1002, 600,601	507,522,540,542,546,547,556,561,564,565, 573,574,577,580,581,593,594,599-601 607-610,612	מגורים א'
901,902,905- 909,911,912	907-909	1001-1002 900-912	1002		מגורים א' ומסחר
					שטח ציבורי פתוח
		802		801-802	מבנים ומוסדות ציבור
		100		100	מתקנים הנדסיים
801,802,804- 806,809,824 822,823		804-809,831- 837	809	804-809,831-837	דרך מוצעת
		820-825		820-825	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
57.0	88.849	מגורים א'	94.6	147.494	שטח שלא חלה עליו תכנית מתאר/מקומית מפורטת
2.4	3.816	מגורים א' ומסחר	0.6	0.956	מגורים א'
9.1	14.201	שטח ציבורי פתוח	1.0	1.598	מבני ציבור
9.4	14.591	מבנים ומוסדות ציבור	0.7	1.024	מתקנים הנדסיים
0.9	1.381	מתקנים הנדסיים	3.1	4.854	דרך מאושרת
19.3	30.118	דרך מוצעת	0	0.004	דרך משולבת
1.9	2.977	דרך מאושרת	0	0.003	שטח ציבורי פתוח
100.0	155.933	סה"כ	100.0	155.933	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד לשטח מגורים א' יותר שימוש של בעל יחידת הדיור בחלק משטח המגורים ולא יותר מ-50 מ"ר בכל יחיד לשימוש משרד, קליניקה וכד' הכל בתנאי אישור הועדה המקומית לשימוש המבוקש ועמידה בתנאי רישוי עסקים.
4.1.2	הוראות
	מספר היחידות בכל מגרש ושטחי הבניה המותרים יהיו ע"פ טבלת המגרשים בסעיף מס' 5.1 בתקנון זה. זכויות הבניה ואחוזי הבניה בטבלה בפרק 5 הם לכל השטח היעוד. זכויות הבניה המפורטות למגרשים נקבעו בטבלת המגרשים שהינה מחייבת והיא חלק בלתי נפרד מתקנון התכנית. הוראות הבינוי יהיו ע"פ סעיף 6.18 בתקנון זה. לעניין תאי שטח כפופים לשמורת יער- ראה סעיף 6.7.3.

4.2	מגורים א' ומסחר
4.2.1	שימושים
	השטח הצבוע בפסים בז' ואפור לסרוגין מיועד לשטח משולב מגורים ומסחר. יותר שימוש של בעל יחידת הדיור בחלק משטח המגורים ולא יותר מ-50 מ"ר בכל יחיד לשימוש משרד, קליניקה וכד' הכל בתנאי אישור הועדה המקומית לשימוש המבוקש ועמידה בתנאי רישוי עסקים. שימושי המסחר יהיו עבור חנות מזון, ביגוד, כלי בית, ריהוט, גלנטריה, כלי חשמל לבית וכד'.
4.2.2	הוראות
	חישוב השטח במגורים א' ומסחר נעשה לפי 24 יחיד כפול 150 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שרות ליחיד ועוד 960 מ"ר עיקרי למסחר ו-300 מ"ר שרות למסחר. הוראות הבינוי יהיו ע"פ סעיף 6.18 בתקנון זה.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	השטח הצבוע חום מיועד למבנים ומוסדות ציבור ע"פ הגדרתם בחוק וישמש למבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים מחסני חרום, תשתיות, מוסדות ציבור, מבני ציבור, מוזיאון, בית תרבות אולם מופעים, ספריה מרכז קהילתי מועדונים למבוגרים ולנוער, מועדון קשישים, אולם ספורט, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, מגרשי משחק, מבני חינוך ומשרדים ומבנים לשרות הקהילה כגון דאר, משטרה וכו', משרדי הרשות המקומית והאזורית, מתקנים טכניים, עבודות פיתוח ותשתית וכד'. תא השטח שמספרו 801 מיועד לבית ספר כלל יישובי ואינו נכלל במגרשים/תאי השטח הכלולים בתחום איחוד וחלוקה.
4.3.2	הוראות
	תוגש תכנית בינוי ופיתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה לכל אחד ממגרשים שיעודם מבנים ומוסדות ציבור. הוראות הבינוי יהיו ע"פ סעיף 6.18 בתקנון זה.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	השטח הצבוע ירוק בהיר מיועד לשטח ציבורי פתוח. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, גינון, חניה, סככות צל, מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ותחנות השנאה, מעבר תשתיות מים תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות

א.	ישמר מרחק של 25 מ"ר לפחות בין תחנת השנאה לבין מבני המגורים.
ב.	תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה ע"י אדריכל נוף.
ג.	בתאי שטח 907, 908 ו-909 מיועד לעבור קו מים. תנאי לפיתוח בתאי שטח אילו הוא ביצוע תאום עם רשות המים / חברת מקורות.

4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	השטח הצבוע סגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים ומיועד לבריכת מים ומתקנים נילווים כגון צנרת הספקה, צנרת יציאה וניקוז.
4.5.2	הוראות
	זכויות והוראות יהיו בהתאם לטבלה 5.

4.6	דרכים
4.6.1	שימושים
	השטח הצבוע חום הוא דרך מאושרת. השטח הצבוע אדום הוא דרך מוצעת. השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול.
	שטח שיעודו דרך ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, עבודות פיתוח וגינון.
4.6.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה בשטח דרך מלבד מתקני תשתית, סככות לתחנות אוטובוס, ספסלים ועבודות פיתוח.
ב.	קו בנין בדרך מספר 1 לבניינים קיימים יהיה 0, לבניינים חדשים 3.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה כוללים לכל יעוד הקרקע (מ"ר) (1)					אחוזי בניה כוללים לכל יעוד הקרקע (%)	תכנית חבטית תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נ"מ)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בניה (מטר) (4)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי
			עיקרי	שירות												
מגורים א'	500-613	500	57,000	9,500	***	66,500	***	***	74.9%	50%	380	4.3	***	4	0 או 5	0 או 5
מגורים א' (מסחר) (2)	1001-1002	1,600	4,560	900	***	5460	***	***	143.1%	50%	24	6.3	***	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	801-802	500	7,550	1,510	***	9,060	***	***	62.1%	60%	-	15	***	3	5	3
מתקנים הנדסיים	100	500	350	-	***	350	***	***	25.4%	25.4%	-	11	***	2	3	3
שצ"פ	900-912	100	ע"פ טבלת שטחים	-	***	100	***	***	-	-	-	4	***	1	3	3

- (1) זכויות הבניה ואחוזי הבניה הכוללים בטבלה זו הם לכל השטח בכל יעוד קרקע. זכויות הבניה למגרשי המגורים נקבעו בטבלת המגרשים בסעיף 5.1, שהינה מחייבת והיא חלק בלתי נפרד מתקנון התכנית. שטח המגרש יהיה ע"פ הטבלה שבתשריט המודד לאיחוד וחלוקה (ניספח מחייב).
- חישוב שטח הבניה למגורים נעשה לפי 150 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שירות ליחיד.
- (2) יותר בתא שטח 1001 : 11 יחיד ו- 464 מ"ר שטח עיקרי ו-145 מ"ר שירות למסחר. בתא שטח 1002 : 13 יחיד ו- 496 מ"ר שטח עיקרי ו-155 מ"ר שירות למסחר.
- (3) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או התפוררה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (4) ביעוד מגורים א' ובמגורים א' ומסחר תותר חניה מקורה בקו 0 קדמי, וצדדי בתנאי הסכמת השכן והפניית הניקוז למגרש המבקש.

*** יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וכן להוסיף קומות מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית בעת מתן היתר בניה.

**** 100 מ"ר לבניה בכל המגרשים שיעודם שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית.

5.1 טבלת מגרשי מגורים בשטח התכנית

* שטח המגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש בטבלת המגרשים של נספח איחוד וחלוקה שערך המודד לתכנית זו.

מספר מגרש	מספר יחיד למגרש	שטח בניה עיקרי לפי 150 מ"ר ליחידת מגורים	סה"כ שטח לבניה במגרש כולל שרות במ"ר	חניה דרושה לפי תקן - מעל 120 מ"ר $X*1.33$	הערות:
500	4	600	700	5	
501	4	600	700	5	
502	4	600	700	5	
503	4	600	700	5	
504	4	600	700	5	
505	4	600	700	5	
506	4	600	700	5	
507	4	600	700	5	
508	4	600	700	5	
509	4	600	700	5	
510	4	600	700	5	
511	3	450	525	4	
512	3	450	525	4	
513	3	450	525	4	
514	3	450	525	4	
515	3	450	525	4	
516	3	450	525	4	
517	2	300	350	3	
518	2	300	350	3	
519	2	300	350	3	
520	2	300	350	3	
521	2	300	350	3	
522	2	300	350	3	
523	3	450	525	4	
524	4	600	700	5	
525	3	450	525	4	
526	3	450	525	4	
527	3	450	525	4	
528	3	450	525	4	
529	3	450	525	4	
530	3	450	525	4	
531	3	450	525	4	
532	3	450	525	4	
533	3	450	525	4	
534	6	900	1,050	8	מבנה מגורים קיים - אינו להריסה
535	4	600	700	6	מבנה מגורים קיים - אינו להריסה
536	4	600	700	5	
537	4	600	700	5	
538	3	450	525	4	
539	2	300	350	3	
540	2	300	350	3	
541	2	300	350	3	
542	4	600	700	5	
543	4	600	700	5	
544	4	600	700	5	

	5	700	600	4	545
	5	700	600	4	546
	5	700	600	4	547
	5	700	600	4	548
	5	700	600	4	549
	5	700	600	4	550
	5	700	600	4	551
	5	700	600	4	552
	5	700	600	4	553
	5	700	600	4	554
	4	525	450	3	555
	5	700	600	4	556
	5	700	600	4	557
	5	700	600	4	558
	4	525	450	3	559
	5	700	600	4	560
	5	700	600	4	561
	4	525	450	3	562
	4	525	450	3	563
	4	525	450	3	564
	4	525	450	3	565
	4	525	450	3	566
	4	525	450	3	567
	4	525	450	3	568
	4	525	450	3	569
	4	525	450	3	570
	4	525	450	3	571
	4	525	450	3	572
	4	525	450	3	573
	4	525	450	3	574
	4	525	450	3	575
	5	700	600	4	576
	5	700	600	4	577
	3	350	300	2	578
	4	525	450	3	579
	4	525	450	3	580
	4	525	450	3	581
	4	525	450	3	582
	4	525	450	3	583
	4	525	450	3	584
	4	525	450	3	585
	4	525	450	3	586
	4	525	450	3	587
	4	525	450	3	588
	4	525	450	3	589
	4	525	450	3	590
	4	525	450	3	591
	4	525	450	3	592
	4	525	450	3	593
	4	525	450	3	594
	4	525	450	3	595

	3	350	300	2	596
	3	350	300	2	597
	4	525	450	3	598
	5	700	600	4	599
	5	700	600	4	600
	5	700	600	4	601
	4	525	450	3	602
	4	525	450	3	603
	4	525	450	3	604
	5	700	600	4	605
	5	700	600	4	606
	5	700	600	4	607
	5	700	600	4	608
	5	700	600	4	609
	5	700	600	4	610
	5	700	600	4	611
	5	700	600	4	612
	5	700	600	4	613
החניה בטבלה היא למגורים בלבד בשטח שיעודו מסחר משולב במגורים	15	1925	1650	11	1001
החניה בטבלה היא למגורים בלבד בשטח שיעודו מסחר משולב במגורים	17	2,275	1950	13	1002
	538	70,700	60,600	404	סה"כ

הערה:

- **החישוב למספר יחידות דיור למגרש ומספר מקומות חניה נעשה לפי 4.6 יח' מגורים לדונם נטו.**
- **שטח המגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש בטבלת המגרשים של נספח איחוד וחלוקה שערך המודד לתכנית זו.**
- **סטיה של עד 10% בגודל מגרש המצויין בטבלה זו לא יחשב כסטיה מהוראות התכנית.**

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

- החיבור לרשת המים העירונית יהיה בתיאום עם המועצה המקומית עילבון ובאישור תאגיד המים והביוב-פלג הגליל בע"מ או מי שהוסמך ע"י התאגיד ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
- אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים, אין לבנות או לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו מים
 - יש לבצע מדידת גישוש בשטח לאיתור קו המים, ע"ח היזם, כתנאי למתן היתר בניה.
 - יש לקבל את אישור "חברת מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתאום עם "חברת מקורות" כתנאי למתן היתר בניה.
 - יש לקבל את אישור חברת מקורות לסלילת דרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים כתנאי למתן היתר בניה.

6.2 נגר עילי - ניקוז ובניה משמרת מים

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.
 - יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 - יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח חדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 - יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור התניה.
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - בתכנון דרכים ותחנות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 ביוב

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הקיימת ביישוב, באישור תאגיד המים והביוב – פלג הגליל הע"מ ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. יותר להעביר קווי ביוב בתחום קווי הבניין של כל מגרש.
2. קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות. קו הביוב יחצה את קו המים מתחתיו, במרחק מתאים ועם מיגונים מתאימים, בכפוף לאישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתר בניה למגורים מכוחה של תכנית זו- השלמת עבודות שדרוג של תחנת השאיבה לביוב אליה יוזרמו שפכי השכונה בהתאם לתכנית בניה שתאושר ע"י משרדי הבריאות, הגנת הסביבה ומנהלת הכנרת.
4. חציית קווי מים וביוב – הצטלבויות של קווי מים וביוב יבוצעו בהתאם להנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (דצמבר 2010)

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים, בשטחים
- ציבוריים פתוחים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-	20.0 מ'
קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
ארון רשת	1.0 מ'	
שנאי על עמוד	3.0 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית. המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 אשפה

תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של פתרון לטיפול בפסולת של השכונה המוצעת. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר חייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 תנאים למתן היתר בניה ולמימוש התכנית

1. תנאי למימוש התכנית יהיו ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, בד בבד עם התקדמות ביצוע התכנית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיו תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכפופים לשמורת יער יהיה אישור גריעת השמורה ע"י שר החקלאות.
4. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. כתנאי לביצוע התשתיות יוגש ניספח מאזן חפירה ומילוי בתחום התכנית וכן הוראות לעניין הפינוי עודפי חפירה משטח התכנית לאתר פינוי מאושר- ככל שידרש מתואם עם המשרד להגנת הסביבה. הניספח

יכלול הוראות מפורטות לרום מפלסי פיתוח המגרשים ביחס למפלסי הדרכים בשכונה וכן הוראות לגובה מקסי' של הבינוי לצורך מניעת הסתרה של מבטים פתוחים לנוף בין המבנים, ככל שניתן.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של פתרון לטיפול בפסולת של השכונה המוצעת.

6.8 תנאי לביצוע התשתיות

תנאי לביצוע התשתיות אישור נספח מנחה למאזן חפירה ומילוי בתחום התכנית אשר יכלול גם הוראות לעניין פינוי עודפי חפירה משטח התכנית לאתר פינוי מאושר – ככל שידרש, מסמך זה יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.

6.9 עצים בוגרים

1. תנאי לקראת עבודה בשטח בפועל, יועסק אגרונום מוסמך ומנוסה מטעם יזמי התכנית לשם לווי ההחלטות בנוגע להעתקה / כריתה / שימור לגבי כל עץ. כמו כן תוכן תכנית אדריכלית לשיקום ונטיעה חלופית בגובה הפיצוי הנופי הנדרש.
- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - ו. יותר שינוי מהמסומן בניספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.10 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט האיחוד והחלוקה של תכנית זו.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.11 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.12 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובכל מקרה לא יפחת מהמצויין בטבלה 5.1. תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצדדי בתנאי הסכמת השכן והפניית הניקוז למגרש המבקש.

6.15 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.16 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.17 הוראות נגישות

א. קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

ב. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:

1. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית.
2. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אלהשימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.
3. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי תקן.
4. נגישות מבני ציבור: ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם. הדרך העקרית למבנים תהיה דרך גישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהיה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר. דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918
5. נגישות מבני מגורים יתאימו לת"י 1918.
6. שצ"פים יתאימו לת"י 1918. בכל מדרכה או דרך תישאר רצועת הליכה של 1.3 מ' לפחות (מותרת הצרה מקומית). שיפוע צד במדרכה לא יעלה על 1.5%. השיפוע האורכי של הדרכים המקסימאלי 8% עם אתנחתאות.
7. לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות. שלא באמצעות מדרגות.
8. בכל מקום בהם יותקנו מתקני משחק לפחות מתקן משחק אחד יהיה מתקן נגיש.
9. תנועה ציבורית: כל התחנות לתחבורה ליד אזורי מסחר, כניסות לשצ"פים ומבני ציבור, לרבות העלאת והורדת נוסעים ולרבות מעברי חצייה, יהיו נגישות ויצוינו בתכניות ויותאמו עם אדריכל הת.ב.ע.
10. בכל המגרשים של מבני הציבור והמסחר יוקצו חניות לנכים על פי התקן (בתוך המגרשים) ומהם תחבר דרך נגישה אחת לפחות לכניסה העיקרית למבנה.
11. בחניות לאורך הדרכים יוקצו מקומות חניה לנכים בהתאם לכמות הנדרשת לפי ת"י 1918 ו/או בתקנות התכנון והבניה לעניין חניות נכים. החניות ימוקמו במקומות המאפשרים נגישות למדרכה/שצ"פ/מבנה ציבור סמוך וככל הניתן באופן המשרת מקסימום פונקציות/מבנים וככל הניתן ללא חציית כביש.
12. אין לייצר מהלך מדרגות בקו אחד.
13. במקום בו קיימים הפרשי גובה יש לשאוף ככל הניתן באפשרות רמפת גישה.
14. במקומות בהם בלתי אפשרי ביצוע רמפה מסיבות טופוגרפיות/הנדסיות יש להקצות מעבר דרך החניה.
15. ברחובות משולבים ישולבו מעברי חצייה נגישים.

6.18 הוראות בינוי

התכנית הינה בתחום אזור המסומן בקו רקיע וצורת נוף טבעית לשימור בתמ"א 13 רצועה עורפית ובתמ"א 13 שינוי 9. הבניה המוצעת תהיה מדורגת ותואמת את שיפוע הקרקע הטבעית במגרש, יש להמנע כמידת האפשר מחפירה אשר תחייב הקמת קירות תומכים שגובהם עולה על 6 מטר, וזאת על מנת להמנע מפגיעה בנוף הטבעי והבנוי.

גובה הקירות התומכים, בצידו הגבוה של הכביש, בחזית המגרש לא יעלה על 3.5 מטר ממפלס הכביש בחזית המגרש. גובה מכסימלי לבינוי מעל מפלס פני הדרך בחזית המגרש בצידו הנמוך של הדרך (לכוון השיפוע היורד) לא יעלה על 4 קומות מפני הקרקע הטבעית שמתחת לדרך וזאת ע"מ למנוע הסתרה של מבטים פתוחים לנוף בין המבנים ככל הניתן.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה למגרש יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, עבודות חפירה, קירות תומכים, גמר פני קירות תומכים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטי החניה, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.19 מבנים להריסה

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.20 נוף

עבודות הפיתוח במגרשים, בשטחים הציבוריים ובשטח מבני הציבור יבוצעו ע"פ הנחיות ניספח הנוף של התכנית.

6.21 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב אחד		שדרוג תחנת השאיבה כולל התקנת מגוב מכני כשלב מקדים לביצוע התכנית

7.2 מימון התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		משרד הבינוי והשיכון			
25/10/2015	משרד הבינוי והשיכון מחוז תל אביב ג' ארז	משרד הבינוי והשיכון			יזם התוכנית
		רשות מקרקעי ישראל ופרטיים אחרים			בעלי עניין בקרע
	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ כורזים ד.ג. חבל כורזים טל 04-6934977 04-6938468 פקס	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	006847214	אדריכל אבישי טאוב	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה, נספח תנועה וחניה, נספח כבישים, נספח מים וביוב, נספח, ניקוז, נספח עצים בוגרים, נספח נוף, נספח איחוד וחלוקה, טבלת שומה.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתוננים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20616 ששמה עילבון – שכונה מזרחית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. מחמוד- היסוד להנסה- הנדסת כבישים- נספח כבישים + נספח ניקוז
 ב. יהודית גרמי-אדרי' נוף- נספח נוף+ נספח עצים
 ג. גיסן עבד אלחי- הנדסת כבישים- נספח תנועה וחניה
 ד. אברהים אבו תיא- הנדסת מים וביוב- נספח מים וביוב.
 ה. "טריג מודדים" - מודד התכנית ומבצע תשריט האיחוד וחלוקה.
 ו. חיים גלנצר – שמאי - שמאי מקרקעין המבצע את טבלת השומה.
4. הנני אחראי להכנת מסמכי התכנית (הוראות ותשריט).
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל 04-6934977 פקס 04-6938468

07.2015
תאריך

חתימת המצהיר

02/07/2014

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: יהודה סג"ר (שם), מספר זהות 0536224-9
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' 20616/ג ששמה יולבון ולחלו - ה"תכנית".
2. אני מומחה לתחום ארכיון ויש בידי תעודה מטעם המנהל הכללי של המבחן המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39508 או לחילופין (מחק את המיומנות):
אני מומחה בתחום ארכיון שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ארכיון בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל, והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתכנית שאותם ערכתי או השתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי חשם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

כאן
נישא
ויש
ספרים

תאריך: 3.8.2015 חתימת המצהיר: יהודה סג"ר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

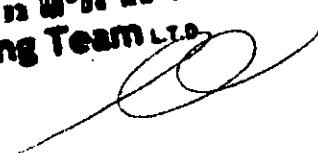
אני החתום מטה ג'סאן עבד אלחי (שם), מספר זהות 058962671,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20616 ששמה ג/20616 (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39752 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני ערכתי את הנושאים נספח תנועה בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל, והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתכנית שאותם ערכתי או השתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

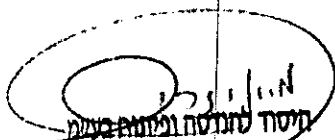
תאריך: 29.07.15 חתימת המצהיר: ג'סאן עבד אלחי

אינג חיים מ"ר
Eng Team Ltd.



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה מחמוד אבו זרד, מספר זהות 20497178, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20616 ששמה עילבון-שכונה מזרחית (להלן – ה"תכנית").
 2. אני מומחה לתחום כבישים וניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון, (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 9802.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים כבישים וניקוז בתכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל, והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתכנית שאותם ערכתי או השתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



תאריך: 30/07/2015 חתימת המצהיר:

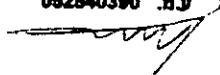
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבו תאיה אברהים (שם), מספר זהות 052540390,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/20616 ששמה עילבון – שכונה מזרחית (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 25051 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל, והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתכנית שאותם ערכתי או השתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

אבו תאיה אברהים
מהנדס מים, ביוב, ציקח
מס' רישוי 25051
ע.מ. 052540390



תאריך: 28/8/14 חתימת המצהיר: _____

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה חיים גרנר (שם), מספר זהות 064554943 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 20616/מ ששמה הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שנספרה הוא 227 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שנספרה הוא 227.
 2. אני מומחה לתחום למלאך / קריקט / ויש בידי תעודה מטעם 227 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שנספרה הוא 227.
 3. אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

25/10/15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/20616

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☐ מדידה גרפית.
☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 21/9/2005 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רשיון	תאריך	חתימה
<u>אריה סוס</u>	<u>1260</u>	<u>26/8/15</u>	<u>מידע מרחבי בע"מ</u> <u>513867685</u>

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 21/9/15 שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	תאריך	חתימה
<u>אריה סוס</u>	<u>1260</u>	<u>26/8/15</u>	<u>מידע מרחבי בע"מ</u> <u>513867685</u>



תכנית מס' ג/20616

מבא"ת 2006

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	ולנת"ע	11.2.2014
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			